

2020年5月26日

各位

不動産投資信託証券発行者名
東京都渋谷区道玄坂一丁目21番1号
アクティビア・プロパティーズ投資法人
代表者名 執行役員 佐藤 一志
(コード: 3279)

資産運用会社名
東急不動産リート・マネジメント株式会社
代表者名 代表取締役 遠又 寛行
問合せ先 アクティビア運用本部 村山 和幸
運用戦略部長
(TEL. 03-6455-3377)

2020年5月期の運用状況及び分配金の予想の修正について

アクティビア・プロパティーズ投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、2020年1月17日付「2019年11月期 決算短信 (REIT)」で公表した2020年5月期（第17期 2019年12月1日～2020年5月31日）の運用状況及び分配金の予想（以下「前回予想」といいます。）について、新型コロナウイルス（COVID-19）感染症（以下「本感染症」といいます）拡大による影響を踏まえ、下記のとおり修正いたしますのでお知らせいたします。

なお、前回予想と本日公表した新たな予想（以下「今回予想」といいます。）における1口当たり分配金の主な差異要因については、本日付で別途公表した補足説明資料をご参照ください。

記

1. 2020年5月期（第17期）の運用状況及び分配金の予想の修正

	営業収益 百万円	営業利益 百万円	経常利益 百万円	当期純利益 百万円	1口当たり 分配金 円	1口当たり 利益超過分配金 円
前回予想 (A)	15,628	8,590	7,621	7,620	9,880	—
今回予想 (B)	14,949	8,125	7,250	7,249	9,400	—
増減額 (B-A)	△678	△464	△370	△370	△480	—
増減率	△4.3%	△5.4%	△4.9%	△4.9%	△4.9%	—

(参考) 期末発行済投資口数 771,224口(予定)

(注記)

- かかる予想数値は、別紙記載の前提条件の下に算出した現時点における想定値であり、本投資法人を取り巻く今後の状況の変化などにより、実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益及び1口当たり分配金は変動する可能性があります。また、今回予想は分配金の額を保証するものではありません。
- 上記予想と一定以上の乖離が見込まれる場合は、予想の修正を行うことがあります。
- 単位未満の数値は切り捨て、%は小数点第二位を四捨五入して表示しています。以下同じです。

2. 修正の理由

2020年5月期（第17期）は、2020年1月に取得した「恵比寿プライムスクエア」を含む『広域渋谷圏』や『五反田・品川エリア』を中心としたオフィスの賃料増額等の内部成長により、期初から運営は順調に推移しておりましたが、本投資法人においても保有する商業施設を中心にインバウンドの減少に伴いホテルの売上が減少するなど、2月頃から徐々に本感染症拡大の影響が出始めました。

本感染症拡大が本格化した3月以降、政府や各自治体等からの外出自粛要請に対応するべく、テナント判断による臨時休業や営業時間の短縮に加え、本投資法人では、来店客及びテナント従業員の安全確保を最優先と考え、一部の運営型商業施設では4月7日の緊急事態宣言の発令に先立って、施設側の自主的な判断による全館休業の対応を行ってまいりました。その後、5月25日までに全都道府県において緊急事態宣言は解除され、本感染症拡大は一定程度抑制されていると思われませんが、全国的に外出や移動の自粛は継続しており、未だ経済活動には制限がある状況です。

本感染症の影響が長期化し、テナントの賃料支払い等について社会的に柔軟な対応が求められるなか、本投資法人では、中長期的な投資主価値向上の観点から、当該全館休業期間における当該テナントの固定賃料の減額を決定したため、2020年5月期（第17期）の運用状況及び分配金の予想の修正を行うことといたしました。

なお、2020年1月17日付にて公表した2020年11月期（第18期）の運用状況の予想については、現在精査中であり2020年7月15日に予定している2020年5月期（第17期）の決算発表時に新たな予想を発表する予定です。

（参考）全館休業期間における固定賃料を減額した商業施設の運営状況

カテゴリー	物件名	所在地	全館休業期間		
			3/28～29、 4/4～5	4/8～5/18	5/19～31
UR-1	東急プラザ表参道原宿	東京都渋谷区	●	●	●
UR-2	東急プラザ赤坂	東京都千代田区	-	●	●
UR-15	デックス東京ビーチ	東京都港区	●	●	●
AA-12	コマーシャルモール博多	福岡県福岡市	-	●	-

（注記）

- 「東急プラザ赤坂」は、ホテル及びオフィス、一部商業テナントを除くB1～3Fに入居する商業テナントが対象です。また、一部の対象テナントについては5月7日以降、順次営業を再開しております。
- 「デックス東京ビーチ」は一部テナントを除きます。
- 本日現在において、「東急プラザ表参道原宿」、「東急プラザ赤坂」及び「デックス東京ビーチ」は5月31日まで全館休業を終了し、6月1日以降、順次営業を再開する予定です。
- 固定賃料を減額したテナントに、利害関係者はおりません。

以上

*本投資法人のホームページアドレス：<https://www.activia-reit.co.jp/>

【別紙】

2020年5月期（2019年12月1日～2020年5月31日）の運用状況及び分配金の予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> 第17期（2019年12月1日～2020年5月31日）（183日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 運用状況の予想にあたっては、本投資法人が本日現在保有する44物件（恵比寿プライムスクエア（準共有持分51%）（以下「取得資産」といいます。）の取得及びA-PLACE新橋駅前（以下「譲渡資産」といいます。）の譲渡を含む、以下「現保有資産」といいます。）の不動産信託受益権につき、2020年5月期（第17期）末までに、上記以外の運用資産の異動（新規物件の取得、既存物件の譲渡等）がないことを前提としています。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 現保有資産の賃貸事業収益については、本日現在効力を有する賃貸借契約、テナントの動向、市場動向等を勘案し算出しています。 営業収益については、テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。 本感染症拡大の影響につき、現時点におけるテナントとの一時的な賃料減額や変動賃料の減少等を加味し、498百万円の減収を新たに見込んでおりますが、実際には変動する可能性があります。 譲渡資産の譲渡に伴い、売却益として、143百万円の計上を見込んでいますが、実際には変動する可能性があります。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 主たる営業費用である賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の費用は、現保有資産については、過去の実績値をベースに、費用の変動要素を反映して算出しています。 現保有資産における固定資産税及び都市計画税等については、1,099百万円の費用計上を見込んでいます。なお、取得資産における固定資産税及び都市計画税相当額は取得原価に算入されるため費用計上は行っており、2021年度の固定資産税及び都市計画税等は2021年11月期（第20期）から費用計上される見込みです。 建物の修繕費は、資産運用会社が策定した中長期の修繕計画をもとに、各営業期間に必要と想定される額を費用として計上しています。しかしながら、予想し難い要因に基づく建物の毀損等により修繕費が緊急に発生する可能性があること、一般的に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないこと等から、各営業期間の修繕費が予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。 減価償却費については、付随費用等を含めて定額法により算出しており、1,333百万円を想定しています。 譲渡資産について、フリーレント期間中に計上した営業未収入金234百万円をその他賃貸事業費用として振り替え、費用として計上される見込みです。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 支払利息その他借入関連費用として、881百万円を見込んでいます。
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> 本投資法人は、本日現在、244,348百万円（借入金227,348百万円、投資法人債17,000百万円）の有利子負債残高があります。 2020年5月期（第17期）末までに返済期限が到来する有利子負債はありません。 2020年5月期（第17期）末のLTVは46.5%となる見込みです。 LTVの算出にあたっては、次の算式を使用しています。 LTV = 有利子負債残高 ÷ 資産総額 × 100

投資口	<ul style="list-style-type: none"> 2020年5月期（第17期）末までに新投資口の追加発行がないことを前提としており、1口当たり分配金は、本日現在の発行済口数771,224口により算出しています。
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> 分配金（1口当たり分配金）は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しています。 運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃料収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1口当たり分配金は変動する可能性があります。 金利スワップ取引により発生する純資産控除項目である繰延ヘッジ損失については、変動が生じないことを前提として算出しています。
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> 上記のとおり、純資産控除項目である繰延ヘッジ損失に変動が生じないことを前提としているため、利益超過分配（一時差異等調整引当額）を行う予定はありません。 利益超過分配金のうち、税法上の出資等減少分配に該当するものについては、現時点では行う予定はありません。
その他	<ul style="list-style-type: none"> 法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。